

Woningbezitters kunnen funderingsschade vaak prima zelf betalen

De Funderingscoalitie van belangengroepen, banken en verzekeraars vraagt de overheid om tien tot twaalf miljard euro om toekomstige klimaatschade aan koopwoningen te dekken. Maar eigenwoningbezitters kunnen deze lasten vaak zelf dragen.

IN HET KORT

- De collectieve overwaarde bij woningbezitters is meer dan voldoende voor het opvangen van funderingsschade.
- Door middel van krediet kan in vrijwel alle gevallen woningverlies voorkomen worden.
- Een subsidieregeling voor funderingsherstel lijkt ondoelmatig en miskent de belangen van huurders en woningzoekenden.

CODY HOCHSTENBACH

Universitair docent
aan de Universiteit van
Amsterdam (UvA)

JENS VAN 'T KLOOSTER

Universitair docent aan
de UvA

De woonsector is wereldwijd een van de meest voor het klimaat kwetsbare economische sectoren (UNEP FI, 2023). Hogere gemiddelde temperaturen en extreem weer zorgen voor schade aan gebouwen door verzakkingen, overstromingen en bosbranden. Klimaatverandering bedreigt zo de kwaliteit van leven, vermindert de waarde van woningen (Van der Straten, 2023; Premchand et al., 2024) en kan leiden tot onverzekerbaarheid (Hennighausen et al., 2023; Taylor en Knuth, 2025). Om de schade te beperken, is vroegtijdige adaptatie nodig: aanpassing aan het verwachte warmere klimaat en de gevolgen daarvan (IPCC, 2022).

Voor de Nederlandse woonsector is de funderingsproblematiek op korte termijn het meest urgent. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur schreef hierover in 2024 een invloedrijk adviesrapport *Goed gefundeerd* (Rli, 2024). De raad schat dat tot 2050 425.000 woningen funderingsherstel nodig hebben, voor een totale kostenpost van maximaal 54 miljard euro.

De Funderingscoalitie – een samenwerkingsverband van onder meer Vereniging Eigen Huis, Bouwend Nederland, de Nederlandse Vereniging van Banken, het Verbond van Verzekeraars en Aedes (Funderingscoalitie, 2025) – pleit voor een gulle publieke schaderegeling voor funderingsproblemen van individuele woningbezitters. De coalitie vraagt om tien tot twaalf miljard euro aan subsidies voor woningeigenaren: “Voor het versnellen van het her-

steltempo, het voorkomen van woning verlies en langdurige rechtszaken en het verminderen van stress bij kopers en huurders is financiële ondersteuning noodzakelijk.” (Funderingscoalitie, 2025)

In de discussie over funderingsschade spelen de meest schrijnende gevallen een prominente rol. Zo komt het volgende vignet meermaals terug in onderzoeksrapporten en beleidsdocumenten (Deltares, 2024; Rli, 2024):

“Een echtpaar in het Friese veenweidegebied kocht twintig jaar geleden een monumentale boerderij en renoveerde die eigenhandig. (...) Uit onderzoek is nu gebleken dat de boerderij is verzakt en dat het een kwestie van tijd is voordat het te onveilig wordt om erin te wonen. Funderingsherstel is voor de twee niet te betalen en ze komen niet in aanmerking voor een lening van de bank. De enige mogelijkheid die ze zien is om hun droomhuis met fors verlies te verkopen en te verhuizen naar een huurhuis” (Deltares, 2024, p.11).

In dergelijke rapporten, adviezen en de berichtgeving daaromheen ontstaat een beeld dat schrijnende gevallen eerder regel dan uitzondering zijn. In dit artikel beargumenteren wij dat een gulle subsidieregeling geen doelmatig en rechtvaardig gebruik van publieke middelen is. Er wordt in dit woondossier te veel gekeken naar het belang van huizenbezitters in plaats van naar het maatschappelijke belang.

Kosten van klimaatadaptatie

Voor Nederland lijkt de zeespiegelstijging op termijn veruit het grootste gevaar als gevolg van klimaatopwarming. Zeker in een scenario van meer dan één meter stijging tot 2100 is vergaande adaptatie nodig, zoals aanpassing van de primaire waterkeringen (MinVW, 2023). Dit zijn collectieve kosten die naar hun aard logischerwijs bij het Rijk komen te liggen.

Maar ook woningbezitters zullen te maken krijgen met klimaatschade door lokale of zelfs pandspecifieke risico's, zoals funderingsschade en waterschade door extreme regenval of rivieroverstromingen. De toename van funderingsschade is hier het meest relevant omdat de kosten kunnen oplopen. Door aanhoudende droogte kan het grondwaterpeil dalen waardoor houten funderingen droog komen te staan en gaan rotten. Extreme regenval kan ook bijdragen aan verzakkingen.

Hoeveel huizen te maken krijgen met funderingsschade, en in welke mate, is moeilijk in te schatten. Om te zien

voor hoeveel woningen er een potentieel probleem is, moeten we allereerst begrijpen hoe de Nederlandse bodem op verschillende opwarmingsscenario's zal reageren. Dit is onzeker en grotendeels onbekend. Daarnaast hangt de schade ook sterk af van individuele eigenschappen van de woning.

De Rli (2024) gaat ervan uit dat in een ernstig klimaat-schadescenario tot 2050 in totaal 425.000 woningen te maken krijgen met funderingsschade. Hierbij onderscheidt de Rli drie categorieën van werkzaamheden om schade te herstellen: 106.250 woningen met zeer grote werkzaamheden voor gemiddeld 120.000 euro (nieuwe constructie onder een pand op houten fundering), 148.750 woningen met grote werkzaamheden voor gemiddeld 60.000 euro (een nieuwe betonplaat) en 170.000 woningen met lichte schade voor gemiddeld 30.000 euro (grondinjecties om de draagkracht van de bodem te vergroten). Deze inschatting blijft wel met veel onzekerheid omgeven. Bij grootschalig funderingsherstel zouden herstelkosten door schaalvoordeel en leereffecten ook lager kunnen uitvallen.

Als de inschatting van de Rli klopt, zal de schaderegeling die de Funderingscoalitie voorstelt dus neerkomen op gemiddeld circa 28.000 euro per huiseigenaar met schade (twaalf miljard euro verdeeld over 425.000 huishoudens).

Veel vermogen tegenover verwachte schade

Naast de verwachte kosten van klimaatschade, is ook de financiële draagkracht van de woningeigenaar relevant om de ernst van de problematiek te beoordelen. Deze dimen-

sie komt echter nauwelijks aan bod in de analyse van de Rli (2024), en evenmin in meer recent analyses van ABDTOP-Consult (2025), TNO Public (2026) en PBL (2026). Zo ontbreekt een cruciaal deel van de puzzel: er wordt enkel gekeken naar mogelijke lasten, niet naar de capaciteit om deze te dragen. Als een huiseigenaar voldoende financiële draagkracht heeft, zijn publieke subsidies niet of minder nodig. Het is daarbij belangrijk verder te kijken dan alleen liquide middelen (Deelen et al., 2025). Ook eigen vermogen, bijvoorbeeld via krediet, kan helpen een financiële klap op te vangen (AFM, 2026).

Een macro-financiële analyse, die zowel de activa- als de passivakant van de gehele woningsector beschouwt, laat zien dat de klimaatschade aan woningen in de komende decennia, uitgaande van adequate versterking van de primaire waterkeringen, voor de meeste individuele woningeigenaren goed behapbaar is (Van 't Klooster en Hochstenbach, 2026). Nederland telt ongeveer 4,7 miljoen koopwoningen (57 procent van de totale woningvoorraad). In 2023 hadden al deze koopwoningen een geschatte waarde van 2.140 miljard euro. Daar stond een totaal van 790 miljard euro aan hypotheekschulden tegenover, wat een totale netto overwaarde van 1.350 miljard euro oplevert (totale waarde minus schuld), een leverage ratio van 58 procent en een loan-to-value-ratio van 37 procent. Klimaatschade vermindert in eerste instantie de waarde van deze woningvoorraad, en zet daarmee overwaardes en schuldenratio's onder druk. Maar tegen de achtergrond van

de omvangrijke netto overwaarde van 1.350 miljard euro, staat een funderingsschade die zelfs in een scenario met sterke klimaatverandering maximaal oploopt tot 54 miljard euro. De netto collectieve overwaarde van huiseigenaren is dus zelfs in dat scenario vele malen hoger dan de voorspelde klimaatschade voor de komende decennia – en dus meer dan voldoende om funderingsschade op te vangen.

De macro-financiële schatting heeft uiteraard een sterk geaggregeerd karakter en sluit niet uit dat er individuele huiseigenaren kunnen zijn die de klimaatschade niet met eigen middelen op kunnen brengen. Dit is het geval wanneer het nettovermogen in de eigen woning (overwaarde) onvoldoende is om de klimaatschade te dekken óf wanneer er weliswaar sprake is van voldoende eigen vermogen, maar dit vermogen niet liquide is. Het vermogen is illiquide als de overwaarde niet kan dienen als onderpand voor een nieuwe hypotheek, bijvoorbeeld in het geval de bewoners niet aan de voorwaarden voldoen voor een nieuwe hypotheek of deze niet kunnen afbetalen vanwege een ontoereikend inkomen.

Toch is er vooralsnog geen reden te denken dat er een aanzienlijke groep huiseigenaren bestaat die de funderingsschade niet kan opvangen. Op basis van CBS-microdata berekenen we dat 87 procent van alle eigenwoningbezitters een overwaarde had van meer dan 100.000 euro, en 94 procent een overwaarde van meer dan 50.000 euro. Voor deze groep is de loan-to-value-ratio waarschijnlijk geen beperking om bij te lenen om schadeherstel te financieren. Daarnaast zijn er huiseigenaren die weliswaar voldoende overwaarde hebben maar vanwege een ontoereikend inkomen niet in staat zouden zijn extra bij te lenen om klimaatschade op te vangen. Voor deze groep is de loan-to-income-ratio een beperking. De AFM (2026) schat in een recente studie dat in totaal zo'n 25.000 huiseigenaren niet in staat zouden zijn funderingsschade op te vangen vanwege beperkingen in de loan-to-value- en/of loan-to-income-ratio. Het gaat dus niet om honderdduizenden huishoudens.

Het daadwerkelijk aantal schrijnende gevallen is bovendien nog kleiner. Niet alle 25.000 huiseigenaren worden acuut geconfronteerd met kosten, en het is soms ook een optie om te wachten met herstel. Voor hen is onopgeloste funderingsschade vooral een probleem wanneer er sprake is van een verhuwens. Wanneer eigenaren kunnen blijven wonen, hebben zij tijd om vermogen op te bouwen via verdere hypotheekaflossing en eventuele waardestijging (al dan niet na funderingsherstel). Maar zelfs voor huishoudens met een ontoereikend inkomen kan wachten een optie zijn, bijvoorbeeld omdat de reële woonlasten voor zittende huiseigenaren dalen door de inflatie en loonstijging. Uit de WoON-enquête uit 2024 blijkt dat zo'n zeven procent van alle huiseigenaren actief woningzoekend is of op het punt staat te verhuizen. Onder de aanname dat lage overwaardes, ontoereikende inkomens en verhuwensen gelijkmatig verdeeld zijn over woningen met (zeer) ernstige schade (kader 1) betreffen de schrijnende gevallen minder dan één procent van de 425.000 woningen waar de Rli naar verwijst, ofwel hooguit enkele duizenden huishoudens.

Er is vooralsnog geen reden om te denken dat de klimaatschade geconcentreerd is bij woningbezitters met weinig vermogen of een laag inkomen. Zo laat de AFM

(2026) zien dat de schade niet sterk geconcentreerd is bij woningen met een lage WOZ-waarde.

Gezien de kleine groep schrijnende gevallen, lijkt grootschalige publieke compensatie van funderingsschade niet doelmatig: slechts in een beperkt aantal gevallen gaat het om acute problemen waarbij eigenaren niet in staat zijn zelf herstelkosten te betalen of waar wachten met herstel geen optie is vanwege urgente problemen. In verreweg de meeste gevallen is het doelmatiger om met beleid te zorgen voor hypotheekproducten en andere vormen van krediet. De opbouw van overwaarde kan dan de schade opvangen.

Huurders en woningzoekenden buiten beeld

Ondanks de genoemde bezwaren ligt de optie van subsidies toch prominent op tafel. Dit valt deels te verklaren door de samenstelling en vertegenwoordiging van de Funderingscoalitie, waarin het perspectief (en dus belang) van huurders en woningzoekenden niet voldoende wordt meegewogen.

Binnen de Funderingscoalitie bestaan verschillende, deels tegengestelde belangen die nu met een beroep op overheidssubsidies naar de achtergrond verdwijnen. De financiële sector (Bani et al., 2024) is overwegend voorstander van het nauwkeurig, op pandniveau in kaart brengen van klimaatrisico's, bijvoorbeeld middels een zogenaamd 'klimaatlabel'. Banken staan onder streng toezicht bij het rapporteren en beheersen van risico's op klimaatschade. Rapportage van risico's is ook belangrijk voor grotere investeerders in Nederlands vastgoed. Met goede informatie over funderingsschade op pandniveau weten kopers waar ze aan toe zijn en kunnen marktmechanismen vervolgens zorgen voor het beprijzen van risico's. Het spoort daarmee woningbezitters aan om adequate adaptatiemaatregelen te nemen teneinde waardeverlies te voorkomen. Vereniging Eigen Huis (VEH, 2025) verzet zich echter tegen een klimaatlabel als "doorschuiven van de rekening naar de huiseigenaar". Woningbezitters vormen een electorale meerderheid, die gemiddeld vaker gaat stemmen en beter geïnformeerd is over woonbeleid (André et al., 2017; Hall en Yoder, 2022). 'Onrechtvaardig' waardeverlies voor woningeigenaren staat daarom prominent op de agenda en het is politiek gevoelig om de kosten van adaptatie bij hen neer te leggen. Met tien tot twaalf miljard aan subsidies zou de rekening worden doorgeschoven naar de overheid en verdwijnen de verschillende belangen binnen de funderingscoalitie naar de achtergrond.

Het is echter verre van vanzelfsprekend om bij dit verdelingsvraagstuk enkel naar de kosten en baten voor woningeigenaren te kijken. Hoewel klimaatschade voor hen een vervelende vorm van pech is, hadden zij de afgelopen jaren ook vaak de wind mee. In 2013 was de gemiddelde huizenprijs nog 213.000 euro, vandaag de dag ligt die boven de vijf ton (CBS, 2026). Voor huiseigenaren staat deze waardevermeerdering gelijk aan vermogensopbouw. Huurders (43 procent van alle huishoudens) en woningzoekenden (zoals thuiswonende jongvolwassenen) betaalden hier de afgelopen jaren al aan mee, onder meer via de hypotheekrenteaftrek en de minieme belasting op woningwaarde (eigenwoningforfait). Tegelijkertijd maken deze prijsstijgingen het moeilijker voor hen om een geschikte woning te vinden. Publieke subsidies zijn tegenover deze groepen daarom moeilijk te rechtvaardigen.

In het woondossier wordt het perspectief van huurders en woningzoekenden nog steeds beperkt in de besluitvorming betrokken. In plaats daarvan komen beslissingen in dit dossier veelal tot stand in gesprekken tussen bestuurders en beleidsmakers. Zij zijn voor het overgrote deel zelf eigenwoningbezitter. Van de 20 procent rijkste Nederlanders bezit immers 92 procent een eigen koopwoning (eigen berekening op basis van de 2024 WoON-enquête). In het verleden zijn herverdelende effecten van beleid vaak niet voldoende meegewogen, waardoor huisvesting een belangrijke aandrijver van economische ongelijkheid is geworden (Hochstenbach, 2022).

Inclusieve klimaatadaptatie

Het voorstel van de Funderingscoalitie beschermt vooral het eigen vermogen van woningbezitters, terwijl dit in veel gevallen niet nodig is om verlies van de eigen woning te voorkomen. In plaats van op subsidies, zou de aanpak van funderingsschade zich zoveel mogelijk moeten richten op kredietverlening (AFM 2026). Subsidiëring kan dan beperkt blijven tot enkele schrijnende gevallen.

In plaats van een Funderingscoalitie heeft de woonsector een veel breder opgezet gesprek over klimaatadaptatie nodig. Keuzes rondom de kwaliteit van wonen in de klimaatcrisis raken iedereen (Betgen et al., 2024; WKR, 2025). Om de belangen van huurders en woningzoekenden beter mee te nemen is het cruciaal dat ook zij om de tafel zitten in de discussie rondom klimaatverandering en huisvesting. Het ligt voor de hand breder te kijken en onder meer ook wooncomfort en publieke gezondheid mee te nemen in een 'sociaal basaal minimale adaptatie'.

Een goed voorbeeld van de noodzaak voor een inclusieve benadering betreft de discussie over hoe om te gaan met toenemende hittestress als gevolg van klimaatverandering. Mensen in armoede hebben vaak een beperkt budget voor maatregelen zoals airconditioning of zonwering. Tegelijkertijd kunnen zij bij hun verhuurder geen verkoelende maatregelen afdwingen: in tegenstelling tot een te koude woning, wordt een te warme woning niet gezien als een gebrek. In kwetsbare wijken is bovendien vaak minder groen aanwezig dan in wijken met een hogere sociaal-economische status, terwijl groen helpt tegen hitte (en wateroverlast) en goed is voor de luchtkwaliteit (PBL, 2026). Gemiddeld heeft de hoogste inkomenscategorie in Nederland per inwoner toegang tot bijna zes keer zoveel openbaar groen binnen 500 meter als de laagste inkomenscategorie (Kruize, 2007; Ntarladima et al., 2025). Het actief meewegen van dit soort ongelijkheden zal leiden tot een adaptatiebeleid waar niet alleen kopers maar ook huurders van profiteren, met een efficiëntere inzet van publieke subsidies waar nodig.

Literatuur

- ABDTOPConsult (2025) De olifant onder de kamer. Algemene Bestuursdienst, Ministerie BZK. Rapport, april.
- AFM (2026) *Funderingsherstel: financieerbaar voor woningeigenaren?* Autoriteit Financiële Markten, Analyse, april.
- André, S., C. Dewilde en R. Luijckx (2017) The tenure gap in electoral participation: Instrumental motivation or selection bias? Comparing homeowners and tenants across four housing regimes. *International Journal of Comparative Sociology*, 58(3), 241–265.
- Bani, M., E. Barendregt en M. Blom (2024) *Climate change and the Dutch housing market: Insights and policy guidance based on a comprehensive literature review*. ABN Amro, ING en Rabobank, Publicatie, 21 februari.
- Betgen, C.D., S. Boekhold, C. Boomsma et al. (2024) *Gezondheidseffecten van klimaatverandering: Actualisatie van de huidige klimaatrisico's voor gezondheid*. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Rapport, 2023-0324.
- CBS (2026) *Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020 = 100*. CBS, Statistiek, 22 april.
- Deelen, A., J. Tijm, A. Trinks en V. Schippers (2025) *Overstromingsrisico voor Nederlandse huishoudens: Financiële omvang en verdeling*. Centraal Planbureau, 25 september.
- Deltares (2024) *Kansen en gevaren van klimaatrisico-informatie op huisniveau*. Deltares Memo, 3 oktober. Te vinden op deltaprogramma.nl.
- Funderingscoalitie (2025) *Funderingscoalitie roept overheid op: Maak werk van daadkrachtige nationale aanpak van funderingsproblematiek*. Funderingscoalitie. Te vinden op aedes.nl.
- Hall, A.B. en J. Yoder (2022) Does homeownership influence political behavior? Evidence from administrative data. *The Journal of Politics*, 84(1), 351–366.
- Hennighausen, H., Y. Liao, C. Nolte en A. Pollack (2023) Flood insurance reforms, housing market dynamics, and adaptation to climate risks. *Journal of Housing Economics*, 62, 101953.
- Hochstenbach, C. (2022) *Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Amsterdam: Das Mag.
- IPCC (red.) (2022) *Climate change 2022 – Impacts, adaptation and vulnerability: Working Group II contribution to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change*. Cambridge, UK: Cambridge University Press.
- Klooster, J. van 't, en C. Hochstenbach (2026) *Housing and the politics of climate adaptation: A macrofinancial approach*. LSE Cetex Working Paper, 20 april.
- Kruize, H. (2007) *On environmental equity: Exploring the distribution of environmental quality among socio-economical categories in the Netherlands*. Universiteit Utrecht, Proefschrift.
- MinVW (2023) *Tussenbalans Kennisprogramma Zeespiegelstijging*. MinVW, Brochure, november. Te vinden op www.rijksoverheid.nl.
- Ntarladima, A.-M., C. Hochstenbach, M. Giezen en W. van Gent (2025) *Housing tenure, urban development and environmental inequality*. *Journal of Environmental Planning and Management*, 1–25.
- PBL (2026) *Voorbij de risico's: Keuzes voor een klimaatbestendige leefomgeving*. Planbureau voor de Leefomgeving, Rapport, 31 maart.
- Premchand, Y.R., H.L.F. de Groot, T. de Graaff en E. Koomen (2024) *Land subsidence exposed: The impact on house prices in the Netherlands*. Tinbergen Institute Discussion Paper, TI 2024-073/VIII).
- Rli (2024) *Goed gefundeerd*. Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur, Advies, februari.
- Straten, Y. van der (2023) *Flooded house or underwater mortgage? The implications of climate change and adaptation on housing, income & wealth*. Tinbergen Institute Discussion Paper, TI 2023-014/IV.
- Taylor, Z.J. en S.E. Knuth (2025) Financing 'climate-proof' housing? The premises and pitfalls of PACE finance in Florida. *Journal of Urban Affairs*, 47(1), 53–69.
- TNO Public (2026) *Klimaatrisico's voor de gebouwde omgeving: Hittestress, funderingsschade en schade door acute wateroverlast door piekbuien*. TNO Public, Rapport, R10004.
- UNEP FI (2023) *Climate risks in the real estate sector*. United Nations Environment Programme Finance Initiative, Publicatie, maart.
- VEH (2025) *Klimaatlabel lost doorschuiven klimaatrisico's niet op*. Vereniging Eigen Huis, Nieuwsbericht, 21 februari.
- WKR (2025) *Meeveranderen met het klimaat: Ruimtelijke en maatschappelijke keuzes voor klimaatadaptatie*. Wetenschappelijke Klimaatraad, Adviesrapport, 004.